

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Miloslava Hahnová

rodné číslo: 435201/034,
trvale bytem: Kaštanová 30 Přezletice, PSČ: 25073

email: [REDACTED]

tel: [REDACTED]

Vera Vanek

Dat. Nar. 17.08.1944

trvale bytem: Beudeweg 20 61352 Bad Homburg, SRN

(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

Tomáš Bezouška

IČ: 74929585

DIČ: CZ8202181119

Sídlem: Láz 137, 262 41 Bohutín

(dále jen „nájemce“) na straně druhé.

uzavírají podle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „smlouva“):

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy čp.30, která je součástí pozemku parcelní číslo 10, v katastrálním území Praha východ, obec Přezletice, vše zapsáno v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, KP Praha východ, na LV č. 268 Budova se nachází na adrese Kaštanová 30 Přezletice PSČ 25073.

Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu prostory hostinských místností sloužící k podnikání. (dále také prostor sloužící k podnikání)

Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor sloužících k podnikání.

Prostor sloužící k podnikání bude užíván nájemcem pouze k následujícímu účelu:

provozování pohostinství.

II.

Prostor sloužící k podnikání pronajímatel přenechává nájemci k užívání na dobu určitou, a to od 1.7.2021 do 30.6.2026 s možností prodloužení smlouvy dle dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemce si před uzavřením této smlouvy prostor sloužící k podnikání řádně prohlédl a shledal ho způsobilým k užívání dle této smlouvy .

Prostor sloužící k podnikání bude nájemci předán na základě této Smlouvy ze dne 3.7.2021 nejpozději do 7.7.2021

Při předání a převzetí prostoru bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

III.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvním nájemném za užívání prostoru sloužícího k podnikání ve výši **13.000,- Kč (slovy třináct tisíc korun) měsíčně.**
2. V nájemném nejsou zahrnuty tyto poplatky za služby spojené s užíváním prostoru sloužícího k podnikání:

Vodné, stočné, el. energii, vytápění, náklady spojené s provozem vodárny a topného zařízení, odvoz odpadu, koncesionářské poplatky za televizi a rozhlas, internet popřípadě i další poplatky pokud se v budoucnu vyskytnou. Tyto náklady se nájemce zavazuje hradit přímo dodavatelům jejichž služby využívá.

3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné takto:

Miloslava Hahnová č.u. **1078649103/0800** 6.500,-Kč

Vera Vanek č.ú. **123-2561470247/0100** 6.500,-Kč

a to vždy nejpozději do 28. dne kalendářního měsíce na měsíc následující.

Nájemné za období 1.7 do 31.7. 2021 je sníženo na 7.500,- Kč a nájemce je uhradí na č.u. 1078649103/0800 do 28.7.2021

Nájemné od 1.8.2021 bude hrazeno dle čl. III. odst. 3

4. **Nájemce uhradí v hotovosti při předání prostoru pro podnikání peněžitou jistotou ve výši 13.000,-Kč.** Jistota bude použita pronajímatelem na úhradu případných budoucích nákladů pronajímatele na uvedení pronajatých prostor a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány, ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod způsobených nájemcem na prostoru sloužícího k podnikání a jeho vybavení, k úhradě dlužného nájemného, nezaplaceného vyúčtování poplatků za služby a k úhradě smluvních pokut. V případě, že uvedené skutečnosti nenastanou, bude peněžítá jistota vrácena nájemci nejpozději do dvou týdnů od vyrovnání všech závazků nájemce plynoucích z této smlouvy.
5. V případě prodlení nájemce se zaplacením některé z částek dohodnutých v článku III. této smlouvy, je tento povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Smluvní strany se ve smyslu § 2248 občanského zákoníku dohodly, že nájemné bude každoročně upravováno o index spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních dvanáct (12) měsíců předcházejícího roku, zveřejněný Českým

statistickým úřadem, popř. jiným subjektem, který jej nahradí. Při stanovení výše upraveného nájemného se vychází z poslední předcházející výše ročního nájemného. Nájemné bude upravováno vždy od II. čtvrtletí příslušného roku s povinností doplatit rozdíl vzniklý vlivem indexu spotřebitelských cen a životních nákladů za období I. čtvrtletí téhož roku. Výpočet zvýšeného nájemného provede pronajímatel a v dostatečném předstihu toto písemně oznámí tak, aby mu umožnil včas uhradit zvýšené nájemné.

IV.

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání po dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel si ponechá jednu sadu klíčů pro případ nenadálé události.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce vneseného do prostoru sloužícího k podnikání a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
3. Pronajímatel, či jím pověřená osoba, je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předběžném oznámení, nejvýše však jedenkrát měsíčně, prostor sloužící k podnikání prohlédnout, aby zjistil, jak nájemce prostor sloužící k podnikání udržuje, užívá, jakož i jeho technický stav a stav jejich vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v prostoru sloužícího k podnikání je pronajímatel či jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do prostoru sloužícího k podnikání i bez souhlasu nájemce. O takto provedeném vstupu je pronajímatel povinen nájemce vyrozumět, a to včetně důvodů, které jej k tomu vedly.

V.

1. Nájemce se zavazuje:

platit řádně a včas částky dohodnuté v článku III. této smlouvy,

pečovat o prostor sloužící k podnikání a jeho vybavení tak, aby na něm nevznikla škoda a užívat prostor sloužící k podnikání a jeho vybavení pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě,

zajišťovat úklid a údržbu chodníků v okolí hostinských místností na vlastní náklady,

provádět údržbu a opravy čerpadla na vodu ze studny na vlastní náklady,

provádět údržbu a opravy čerpadla na kanalizaci na vlastní náklady,

provádět běžné opravy v Prostoru na podnikání vymezené nařízením vlády č.308/2015 Sb. do výše 200,- Kč za 1m² pronajatých Prostor ročně. Do plochy nebudou zahrnuty sklepní prostory.

odstranit veškeré vady a poškození, které způsobí v prostoru sloužícím k podnikání,

dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a restauračních zařízení jejich příslušenství, včetně topných systémů.

2. Změny v prostoru sloužících k podnikání včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele či jím pověřené osoby.

VI.

1. Nájem prostoru sloužícího k podnikání zanikne uplynutím doby, dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
2. Pronajímatel i nájemce mohou ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí pouze z důvodů uvedených v § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Výpověď musí být písemná a zaslaná druhé straně. Výpovědní doba činná třicet (30) dnů a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VII.

1. V případě ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen bez odkladu prostor sloužící k podnikání vyklidit a předat zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a odstranit změny, které provedl na prostoru sloužícím k podnikání bez souhlasu pronajímatele. Škody způsobené nájemcem na prostoru sloužícím k podnikání a na zařízení a vybavení prostoru sloužícím k podnikání, je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání prostoru sloužícím k podnikání pronajímateli. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že škoda se hradí v penězích a odchylují se tak od ustanovení § 2951 občanského zákoníku.

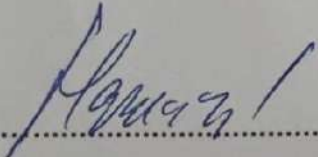
VIII.

1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, i ty které nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce potvrzuje, že si prostor sloužící k podnikání dle této nájemní smlouvy prohlédl a shledal je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků. Tato smlouva se vyhotovuje

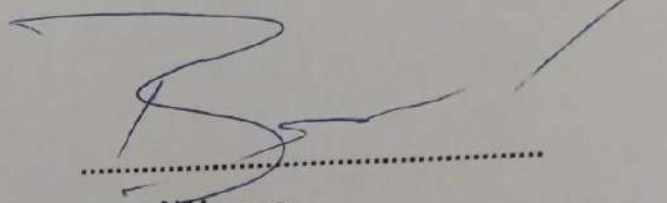
ve třech stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis této smlouvy.

4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, že je stranám této smlouvy srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků z této smlouvy plynoucích. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Přezleticích dne


.....

Pronajímatel


.....

Nájemce

.....

Pronajímatel